Deutscher Bundestag **Drucksache 14/5884**
14. Wahlperiode 12. 04. 2001

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski, Heidemarie Ehlert, Dr. Barbara Höll, Dr. Uwe-Jens Rössel und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/5647 –

Bevorzugte Anrechnung von Wohnungen in Sanierungsgebieten auf die Privatisierungsquote im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes

Nach vorliegenden Informationen hat der gemeinsame Lenkungsausschuss von Bund und Ländern am 11. Mai 2000 empfohlen, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegenden Wohnflächen von Wohnungsunternehmen und Wohneigentümern, die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen haben, in besonderer Weise zu berücksichtigen, insbesondere bei der Berechnung der Quoten für das Nichtvertretenmüssen bei der Veräußerung gemäß § 5 Abs. 1 und 2 des Altschuldenhilfegesetzes (AHG). Dabei sollten auch die in den Jahren nach Antragstellung auf Altschuldenhilfe förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in Betracht kommen.

Die in Sanierungsgebieten liegenden Wohnflächen sollten im Hinblick auf die Anrechnung als Privatisierung nach § 5 Abs. 1 AHG den Veräußerungen zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 31. Dezember 1992 gleichgestellt werden, d. h. grundsätzlich in die Quote der Veräußerungen direkt an Mieter einbezogen werden. Auch die Erlösabführung sollte analog der in den Jahren 1990 bis 1992 geltenden Verfahrensweise geregelt werden. Zugrunde gelegt wurde der in den Jahren 1990 bis 1992 durchschnittlich erzielte Verkaufserlös von 315 DM/qm bei einer Erlösabführung von 20 %.

Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht aber vorfristig erfüllten und bereits vor dem 11. Mai 2000 einen bestandskräftigen Schlussbescheid von der Kreditanstalt für Wiederaufbau erhielten, haben diese Vergünstigungen bei der Berechnung der Erfüllungsquote nicht angerechnet bekommen und auch weit höhere Erlösabführungen bei Verkauf solcher Wohnungen an den Erblastentilgungsfonds geleistet. Sie sind daher für ihre schnelle und gesetzestreue Erfüllung des AHG bestraft worden und hinsichtlich der Höhe der Erlösabführung gegenüber anderen Wohnungsunternehmen benachteiligt. Im Falle eines Zwickauer Wohnungsunternehmens macht diese höhere Abführung eine Summe von rund 15 Mio. DM aus. Diese Mittel könnte das Unternehmen, das einen Großteil seiner Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten hat, dringend für die weitere Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung dieser Bestände gebrauchen und einsetzen.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 6. April 2001 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkungen

Im Rahmen der Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) sind die Besonderheiten städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (§§ 152 ff. BauGB) und städtebaulicher Entwicklungsgebiete (§§ 165 ff. BauGB) bereits bei der Antragstellung berücksichtigt worden. Die betroffenen Wohngrundstücke einschließlich darauf lastender Altkredite konnten in den bis zum 31. Dezember 1993 zu stellenden Anträge auf Altschuldenhilfe einbezogen werden, auch wenn sie nach Bestimmungen des Baugesetzbuches auf einen Sanierungs- oder Entwicklungsträger übertragen worden waren. Privatisierungen durch das Trägerunternehmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bzw. in den einbezogenen Entwicklungsgebieten wurden – soweit vom Antragsteller gemeldet – gemäß § 5 AHG auf die 15 %-Quote zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung des antragstellenden Wohnungsunternehmens angerechnet.

Da die zeitlichen Privatisierungsziele der Wohnungsunternehmen nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz oft von Auflagen und Maßnahmen der Sanierungs- und Entwicklungsträger gemäß Baugesetzbuch – insbesondere auch der dortigen Privatisierungspflicht – abwichen, hat der AHG-Lenkungsausschuss im März 1999 zur Beseitigung von Benachteiligungen betroffener Wohnungsunternehmen empfohlen, Wohngrundstücke, die im Antrag auf Altschuldenhilfe bzw. Teilentlastung enthalten sind und darüber hinaus in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen, grundsätzlich bei der Erfüllung der Privatisierungspflicht nach AHG zu berücksichtigen. Dies war auch deshalb gerechtfertigt, da Landesrichtlinien nach AHG zu berücksichtigen. Dies war auch deshalb gerechtfertigt, da Landesrichtlinien zur Städtebauförderung (z. B. in Mecklenburg-Vorpommern) die Gewährung von Fördermitteln von der Übertragung der Grundstücke in Sanierungssondervermögen abhängig gemacht und so der Privatisierungsverantwortung des Wohnungsunternehmens und Antragstellers nach AHG entzogen hatten.

Aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber denjenigen Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht „nur“ mit Wohnungsverkäufen – vorrangig an die Mieter – erfüllen können und entsprechend dem Verkaufszeitpunkt Erlösanteile an den Erblastentilgungsfonds (ELF) abzuführen haben, wird auch bei der Anrechnung von Wohnungen in Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten auf die Privatisierungsquote eine pauschale Erlösabführung fällig.

1. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele Wohnungen, für die Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümer Altschuldenhilfe in Anspruch nahmen, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen?

2. Wie viele Wohnungsunternehmen (differenziert nach Bundesländern und Eigentumsformen), die ihre Privatisierungspflicht einschließlich der Veräußerungen im Jahr 1999 erfüllt bzw. übererfüllt haben, erhielten die Möglichkeit, die Bestände in Sanierungsgebieten anstelle anderer Veräußerungen zur Erreichung der 15 %-Quote im Bericht anzugeben und angerechnet zu erhalten?

3. Wie vielen Wohnungsunternehmen (differenziert nach Bundesländern und Eigentumsformen), die ihre 15-prozentige Privatisierungspflicht einschließlich der Veräußerungen bis Ende 1999 nicht bzw. noch nicht vollständig erfüllt haben, ist ermöglicht worden, die Wohnungsbestände in Sanierungsgebieten in ihren jährlichen Berichten anzugeben und bevorzugt auf die Quote der Erfüllung anzurechnen?

4. Wie viele Wohnungsunternehmen (differenziert nach Bundesländern und Eigentumsformen), die bereits vor dem Mai 2000 einen vorzeitigen Bescheid über das Nichtvertretenmüssen erhalten haben und die keiner Be-

richtspflicht zu Sanierungsgebieten unterlagen, haben Wohnungsbestände in Sanierungsgebieten angegeben, weil sich dies für sie positiv auswirkt, etwa, weil an Stelle der weiteren durchgeführten Veräußerungen bis Ende 1999 die Sanierungsgebiete im Hinblick auf die Erlösabführung günstiger sind?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 1 bis 4 zusammen beantwortet:

Der Bundesregierung ist nicht bekannt, wie viele Wohnungen, für die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen wurde, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen. Zur Anrechnung auf die 15 %-Privatisierungsquote steht es den Wohnungsunternehmen frei, welche anrechenbaren Veräußerungen sie im Einzelfall angeben.

5. Wie bewertet die Bundesregierung die Situation von Wohnungsunternehmen, denen wegen vorzeitiger und gesetzestreuer Erfüllung ihrer Privatisierungspflicht die Anrechnung von Wohnungsbeständen in Sanierungsgebieten nicht (mehr) möglich ist, weil sie gerade wegen dieser gesetzestreuen Veräußerung gegenüber anderen Wohnungsunternehmen durch die Abführung z. T. deutlich höherer Erlöse benachteiligt sind?

6. Folgt die Bundesregierung der Auffassung, dass die bevorzugte Anrechnung von Beständen in Sanierungsgebieten bei einem Teil der Wohnungsunternehmen letztlich eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zur Folge hat und wie begründet sie ihren Standpunkt?

7. Welchen Standpunkt bezieht die Bundesregierung zu der Auffassung, dass die Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht vorzeitig und gesetzestreu erfüllt haben, gegenüber jenen Wohnungsunternehmen, die durch die bevorzugte Anrechnung von Beständen in Sanierungsgebieten hinsichtlich der Erlösabführung besser gestellt wurden, insofern gleichgestellt werden müssen, dass ersteren die zuviel entrichtete Erlösabführung rückerstattet wird und wie begründet sie ihren Standpunkt?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 5 bis 7 zusammen beantwortet:

Mit dem Zweiten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz, das am 1. September 2000 in Kraft getreten ist, wurde u. a. der Erfüllungstermin der Privatisierungspflicht auf das Jahresende 1999 vorgezogen. Damit erhalten die Wohnungsunternehmen endgültig Rechtssicherheit über die Bestandskraft der gewährten Teilentlastung. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau prüft mit dem Jahresbericht der AHG-Antragsteller für das Jahr 1999, ob diese ihre Privatisierungspflicht erfüllt oder ggf. eine Nichterfüllung zu vertreten haben. Hierzu hat der AHG-Lenkungsausschuss im Mai 2000 empfohlen, alle – auch frühere, bisher nicht gemeldete – Privatisierungen zu berücksichtigen. Darunter sollten – wie bereits im März 1999 erörtert – auch die Wohnungen fallen, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besonderen Auflagen der Sanierungssatzung unterliegen und bei denen i. d. R. auch von einer künftigen Privatisierung ausgegangen werden kann. Dementsprechend haben eine Reihe von Unternehmen anrechenbare Veräußerungen zur Erlangung des Schlussbescheides mit ihrem letzten Jahresbericht angemeldet.

Dies kann jedoch keine Rückwirkung auf bestandskräftig ergangene Bescheide haben, die die Kreditanstalt für Wiederaufbau entsprechend der Jahresberichte in Vorjahren zur Feststellung der Erlösabführung bezogen auf die von den Unternehmen angemeldeten Veräußerungen erlassen hat.

Im Übrigen hat auch das in den Vorbemerkungen genannte Zwickauer Wohnungsunternehmen von dem Erleichterungskonzept zum AHG profitiert und bereits am 26. November 1999 seinen Schlussbescheid erhalten.

8. Welche Höhe haben nach Kenntnis der Bundesregierung die von Wohnungsunternehmen, denen der Schlussbescheid bereits vor dem 11. Mai 2000 erteilt wurde, nach der Regelung des Lenkungsausschusses vom Mai 2000 zuviel entrichteten Erlösabführungen?

Nach Kenntnis der Bundesregierung hat kein Wohnungsunternehmen zu viel Erlösabführung entrichtet.

9. Wie beurteilt die Bundesregierung die Chancen jener Wohnungsunternehmen, nach § 51 Verwaltungsverfahrensgesetz die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Erteilung von Schlussbescheiden zu erreichen?

Eine abschließende Würdigung der Erfolgsaussichten der Anträge auf Wiederaufgreifen des Verfahrens ist ohne nähere Kenntnis der Einzelfälle nicht möglich. Unabhängig von der Frage, ob in den angesprochenen Fällen überhaupt ein Wiederaufgreifensgrund besteht, setzt § 51 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) voraus, dass der Antragsteller zum einen ohne grobes Verschulden gehindert war, den Wiederaufgreifensgrund in einem früheren Verfahren, z. B. durch einen Rechtsbehelf, geltend zu machen und zum anderen den Antrag innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von dem Wiederaufgreifensgrund gestellt hat. Diese Voraussetzungen sind für jeden Antrag gesondert zu prüfen, so dass es sich verbietet, zum jetzigen Zeitpunkt allgemeine Einschätzungen zu den Erfolgsaussichten der Anträge abzugeben.

10. Sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit und Möglichkeit, durch eine weitere Empfehlung – beispielsweise des Lenkungsausschusses – für diese Fälle eine Prüfung und Neufestsetzung des Schlussbescheides und damit eine Rückzahlung von Erlösabführungen zu erwirken?

Nein.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333